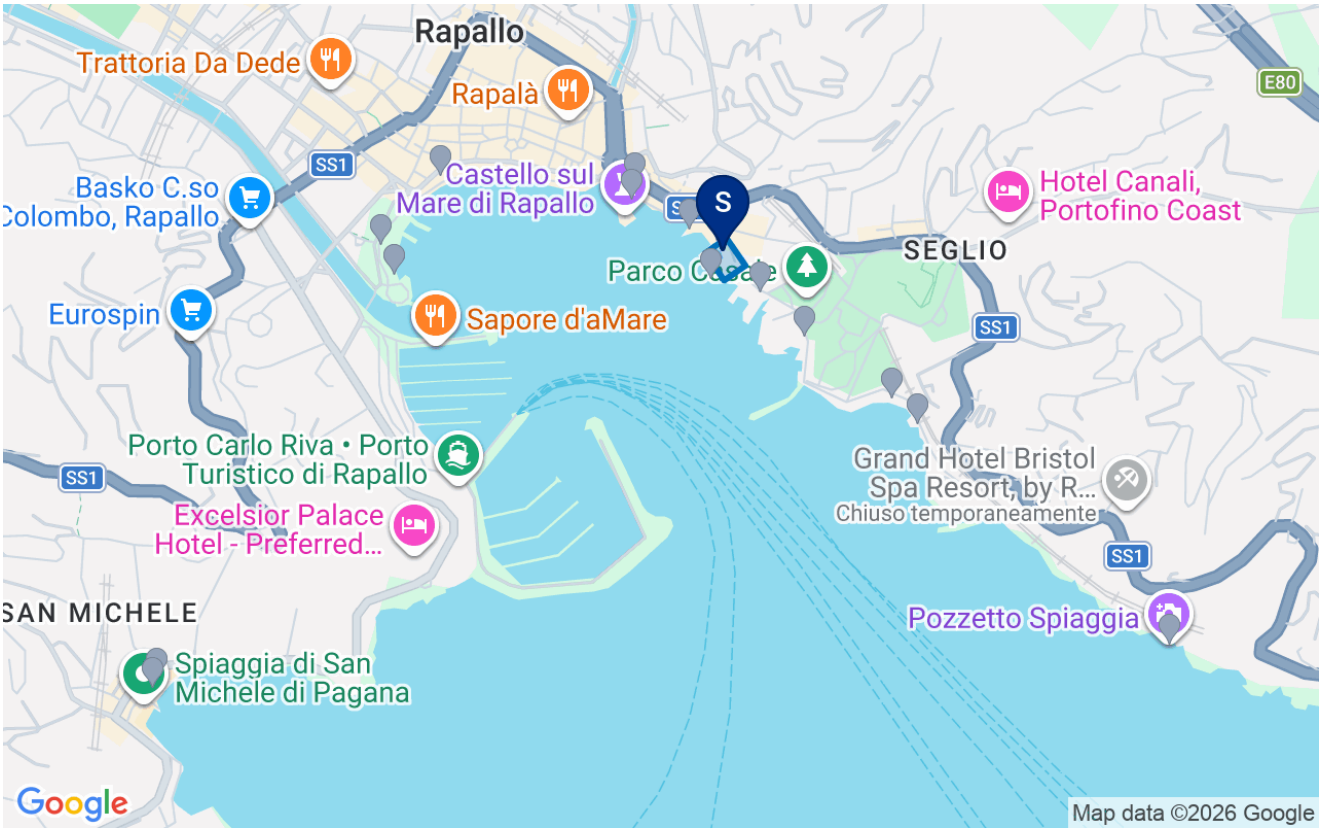
BeAIchy · un progetto di Casa Energia Green Srl

Il tuo stabilimento: Spiaggia Delle Nagge

Rapallo, (GE), Liguria · Report di partenza per la gara sulla concessione e gli incentivi · dati pubblici da verificare



Mappa Google Maps. Confine (azzurro) reale da OpenStreetMap o tracciato dal gestore; punti grigi = stabilimenti vicini confrontati. S = stabilimento, I = ingresso.

Dati dello stabilimento

Superficie stimata	≈ 2.378 m²
Perimetro	≈ 197 m
Indirizzo	Via Avenaggi, 7, 16035 Rapallo GE, Rapallo
Accessibilità (OSM)	non indicata
Nei dintorni	fermata Via Zunino capolinea Bus Mare (40 m); parcheggio Parcheggio (94 m); fermata Scuola Giustiniani (138 m); fermata Bivio via Tuia - distributore IP (149 m)

Punteggio di partenza sul bando-tipo MIT 2026

Oggi, stimato: 0.0 / 100 (intervallo 0–12.0, 0/16 risposte) · **Potenziale con interventi: 93.1** · soglia competitiva 60, forte 80 · a cui si aggiungono fino a 10 punti di offerta economica.

Criterio	Oggi	Potenziale	Max	Leva principale
A Qualità strutturale e architettonica	0.0	9.0	10	Progetto di riqualificazione con materiali tradizionali e qualità architettonica: serve un tecnico, lo coordina il team.
B Continuità funzionale	0.0	15.0	15	Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia.

C Ambiente e sostenibilità	0.0	14.4	15	Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio.
D Accessibilità universale	0.0	10.0	10	Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti.
E Politiche sociali e occupazionali	0.0	14.1	15	Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.
F Qualità e destagionalizzazione dell'offerta	0.0	15.6	16	Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare.
G Capacità tecnico-professionale e affidabilità	0.0	15.0	19	Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci.

Le tre leve su cui lavorare subito

F · Qualità e destagionalizzazione dell'offerta: da 0.0 a 15.6 punti. Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare.

G · Capacità tecnico-professionale e affidabilità: da 0.0 a 15.0 punti. Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci.

B · Continuità funzionale: da 0.0 a 15.0 punti. Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia.

Tecnici della rete FaberPro in provincia

Tecnico	Studio	Comune	Abilitazioni
Francesco Ferrante		Leivi · 6.8 km	ape, cila, permesso_costruire, pdc_deroga, scia, scia_condizionata, ael, voltura_titolo_edilizio, voltura_automatica, cdu, cambio_destinazione, accertamento_conformita, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, paesaggistica_semplificata, nullaosta_idrogeologico, idoneita_statica, numerazione_civica, ape_conv_post, aqe, enea_bonus_casa, cil, cilas, pdc_convenzionato, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, autorizzazione_paesaggistica, soprintendenza_bbcc, accesso_atti, ape_conv_pre
Roberto Parrello		Sestri Levante · 15.3 km	ape, ael, cila, permesso_costruire, pdc_deroga, scia, scia_condizionata, voltura_titolo_edilizio, cil, cilas, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, docfa, voltura_automatica, correzione_catastale, pregeo, rendita_presunta, ricorso_rendita, voltura_catastale, cdu, cambio_destinazione, accertamento_conformita, condono_edilizio, autorizzazione_paesaggistica, paesaggistica_semplificata, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, nullaosta_infrastrutture, parere_asl, vas, nullaosta_idrogeologico, idoneita_statica, ape_conv_post, accesso_atti, stato_legittimo

Massimo Di Gioia	VIRTUARK Studio	Sestri Levante · 16.6 km	ape, scia, coordinamento_sicurezza, cila, cil, direzione_lavori, permesso_costruire, agibilita, sanatoria_edilizia, dichiarazione_conformita, cambio_destinazione, relazione_legge10, cila_scia_sanatoria, autorizzazione_paesaggistica, progettazione_architettonica
Fabio Mazzocut		Genova · 18.9 km	ape, sopralluogo_ape, relazione_legge10, capitolato_lavori, computo_metrico
Davide Langella		Genova · 23.9 km	ape, sopralluogo_ape, agg_catastale, docfa, accesso_atti, visura_planimetria, rilievo_architettonico

Confronto con gli stabilimenti vicini (entro 1500 m)

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.0/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

Stabilimento	Distanza	Superficie	Servizi	Google	Punteggio
Spiaggia Delle Nagge (tu)	—	≈ 2.378 m²	1/5	★ 4	0.0/100
Bagni Ariston	19 m	—	3/5	★ 3.9	0.0/100
Bagni Tigullio	49 m	—	2/5	★ 3.6	0.0/100
Bagni Molo	66 m	—	2/5	★ 3.3	0.0/100
Bagni Vittoria	92 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100
Spiaggia pubblica Rapallo	173 m	—	1/5	★ 3.5	0.0/100
Hotel Italia e Lido	184 m	—	3/5	★ 4.2	0.0/100
Bagni Porticciolo	196 m	—	2/5	★ 3.3	0.0/100
Bagni Nido	373 m	—	2/5	★ 4.6	0.0/100
Bagni Bristol Rapallo	432 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100
Spiaggia pubblica “Le saline” Rapallo	484 m	—	1/5	★ 3	0.0/100
Lido	546 m	—	1/5	★ 2.8	0.0/100
Bagni Lido & Flora	567 m	—	3/5	★ 3.3	0.0/100

- Servizi censiti: tu 1/5, media vicini 2.0/5 — completa sito, contatti e accessibilità
- Accessibilità dichiarata da 0/19 stabilimenti vicini: una leva distintiva (criterio D del bando-tipo)
- Punteggio di partenza medio dei vicini che l'hanno calcolato: 0/100 (tu 0.0)

Il prossimo passo: lo studio di fattibilità
Il team BeAIchy — legale, commercialista, ingegnere, marketing — verifica ogni voce sui tuoi documenti e redige un esito positivo, condizionato o negativo con il piano degli interventi. **Da 500 € + IVA**, interamente scalati dall'incarico se procedi con la gara.
Continua da qui: https://beaichy.it/studio/st_17f7dcac6c79

Stima indicativa su bando-tipo MIT 2026 e autodichiarazione del gestore: non è un punteggio ufficiale né una garanzia di esito. Lo studio di fattibilità verifica ogni voce sui documenti. Il corrispettivo dello studio remunera l'attività svolta e non costituisce garanzia di ammissibilità, punteggio o esito della gara.